RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de St. Catharines-Niagara

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Faits saillants

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara, le taux d'inoccupation des appartements locatifs a un peu progressé, passant de 4 % en 2007 à 4,3 % cette année. Il a ainsi retrouvé son niveau de 2006.
- Certes, le mouvement des locataires vers l'accession à la propriété a ralenti, mais en contrepartie les jeunes ont été moins nombreux à se présenter sur le marché locatif, ce qui a donné lieu à une augmentation de nombre d'unités vacantes.
- En 2009, avec le ralentissement de l'accession à la propriété, le taux d'inoccupation redescendra à 4 %.

Figure 1

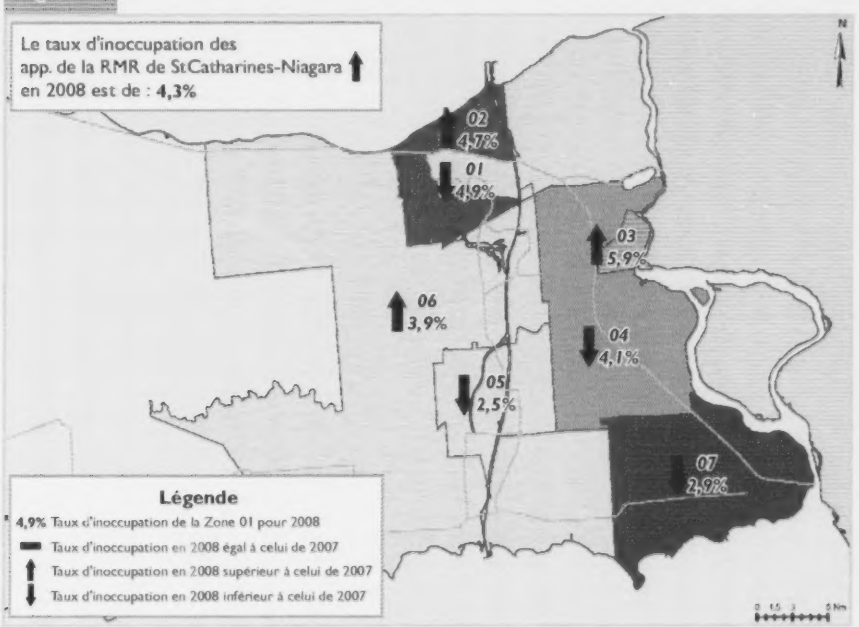


Table des matières

1 **Faits saillants**

2 **Hausse du taux d'inoccupation**

4 **L'abordabilité s'est un peu détériorée**

5 **Perspectives du marché locatif**

6 **Perspectives nationales**

22 **Méthode d'enquête**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Hausse du taux d'inoccupation

Dans la RMR de St. Catharines-Niagara, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois appartements a été supérieur aux moyennes nationale et provinciale. Selon les données recueillies en octobre 2008 dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs que mène deux fois l'an la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le pourcentage de logements inoccupés est passé de 4,0 % en 2007 à 4,3 % cette année – un niveau supérieur à la moyenne des dix dernières années. Cette hausse résulte, entre autres, d'un tassement de la demande dans presque toutes les catégories d'appartements locatifs.

La demande de logements locatifs est déterminée principalement par des facteurs démographiques et économiques. Or, la RMR présente un bilan démographique négatif depuis 2004, car les décès sont plus nombreux et augmentent plus rapidement que les naissances. Par surcroît, selon les dernières statistiques, le nombre des personnes quittant la région (principalement pour habiter dans d'autres provinces) correspond pratiquement à celui des nouveaux arrivants (surtout des immigrants provenant d'autres pays). La conjoncture était bien différente pendant les dix années antérieures à 2004, époque où la migration apportait une contribution positive à la croissance démographique de la région. En règle générale, les immigrants internationaux, principal moteur de la migration vers la région ces dernières années, louent un logement à leur arrivée. Avec l'amélioration de leur situation d'emploi, ils choisissent ensuite d'accéder à la propriété. Le nombre d'immigrants venant s'installer dans la RMR ayant fléchi, la demande de logements locatifs a fait de même. Dans l'ensemble, la décroissance démographique s'est répercutée sur la demande locative dans la région.

Grâce à la vigueur du travail vigoureux, des ménages locataires ont accédé à la propriété, quoiqu'ils aient été moins nombreux que par le passé à le faire. Selon le Recensement de 2006, le taux de propriétaires dans la RMR de St. Catharines-Niagara s'est établi à 74,6 %, ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale de 68,4 %. Pendant les 15 dernières années (c'est-à-dire les trois dernières périodes intercensitaires), le taux de propriétaires a gagné plus de 3 points de pourcentage dans la région. Fin septembre, l'emploi affichait une progression de 3,4 % par rapport aux neuf premiers mois de 2007. Les gains ont surtout été réalisés dans le secteur des services.

Il convient de souligner que le nombre d'emplois a fortement augmenté chez les 15 à 24 ans, qui préfèrent généralement louer un logement. Cela n'a toutefois pas stimulé la demande de logements locatifs, car il s'agissait de postes à temps partiel dans le secteur des services. En général, ces emplois ne sont pas aussi bien rémunérés que ceux des industries productrices de biens, ce qui explique pourquoi la demande d'appartements locatifs ne s'est pas accrue. Quand le marché du travail est concurrentiel, les jeunes consacrent généralement plus de temps aux études et tendent, par conséquent, à habiter plus longtemps chez leurs parents.

D'autres facteurs ont eu un effet sur le taux d'inoccupation. Même si le nombre d'unités bâties expressément pour être données en location est demeuré inchangé (il s'en est achevé 67 aussi bien pendant la période allant de juillet 2007 à juin 2008 que durant la période de 12 mois précédente), le nombre de logements dans le parc

Figure 2

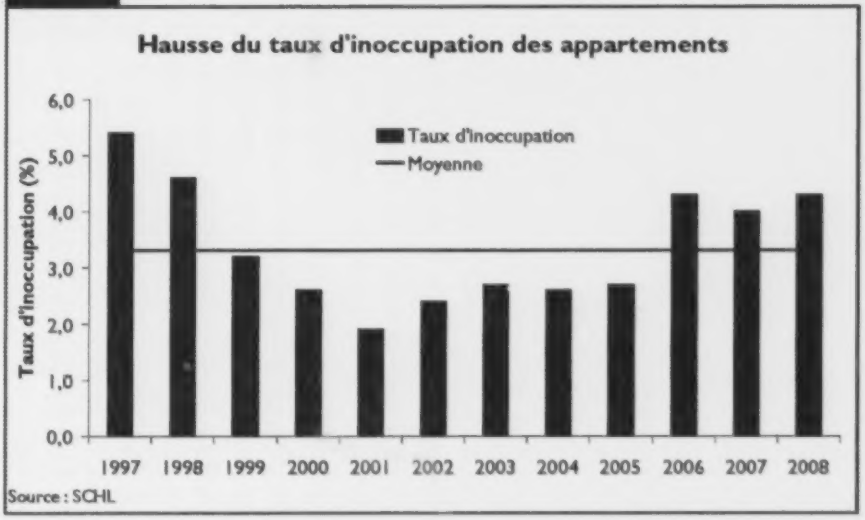
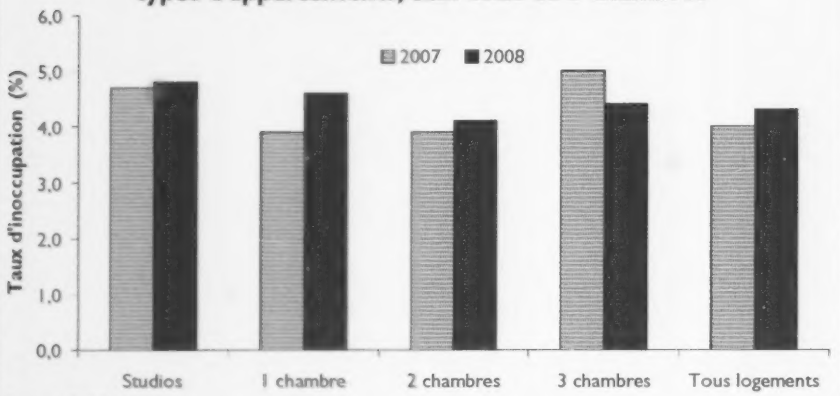


Figure 3

Les taux d'inoccupation ont augmenté pour tous les types d'appartements, sauf ceux de 3 chambres



Source : SCHL

locatif a diminué de 0,7 % pour s'établir à 15 574, certaines unités locatives ayant été converties en copropriétés. Voyant le marché locatif perdre de sa vigueur, certains gestionnaires immobiliers ont décidé de convertir leurs logements en habitations pour propriétaire-occupant, ce qui a contribué à atténuer la hausse du taux d'inoccupation.

Hausse du taux d'inoccupation pour presque tous les types d'appartements

Exception faite des unités de trois chambres, toutes les catégories d'appartements ont connu une hausse de leur taux d'inoccupation. La proportion de logements vacants de une et de deux chambres a déterminé l'orientation du taux d'inoccupation global, puisque ceux-ci constituent près de 90 % du parc d'appartements locatifs. Par rapport à 2007, le taux d'inoccupation est monté de 3,9 % à 4,6 % dans la catégorie des appartements de une chambre (37 % de l'univers), et de 3,9 % à 4,1 % dans celle des appartements de deux chambres (52 % de l'univers).

Augmentation des loyers inférieure à l'inflation

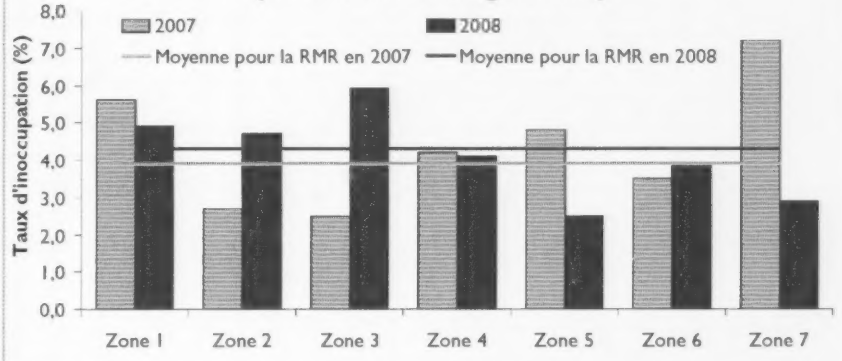
La faiblesse de la demande de logements locatifs dans la RMR n'a pas empêché les loyers moyens de poursuivre leur progression. Le loyer moyen des appartements de deux chambres visés par les enquêtes de 2007 et de 2008 a progressé de 1,8 % entre octobre 2007 et octobre 2008. Le fait de tenir compte uniquement des immeubles présents dans les deux échantillons permet d'éliminer l'incidence éventuelle des logements nouvellement construits, démolis ou convertis. La hausse observée cette année est légèrement inférieure à celle de 1,9 % enregistrée en 2007, mais supérieure au taux légal de 1,4 % fixé pour 2008 en application de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Elle est en outre inférieure l'inflation, qui se chiffrait à 2,6 %.

Le repli de la demande de certains services a fait monter les taux d'inoccupation à Niagara Falls

Le taux d'inoccupation a augmenté dans l'ensemble de la RMR, certes, mais pas nécessairement dans chacune des sept zones définies aux fins de l'Enquête sur les logements locatifs. Il s'est accru dans trois zones et a baissé

Figure 4

Le repli de la demande dans le secteur des services a fait monter le taux d'inoccupation dans la zone 3 (centre-ville de Niagara Falls)



Source : SCHL

dans les quatre autres. C'est au cœur de la ville de Niagara Falls (zone 3) que l'on a relevé la plus forte hausse : le taux d'inoccupation, qui se situait à 2,5 % en 2007, a atteint 5,9 % en 2008, comme en 2006. Il s'agit du plus haut taux de la RMR. Puisque ce sous-marché est tributaire du tourisme et des services connexes, la diminution de la clientèle dans les établissements de jeux a entraîné une diminution des effectifs dans les secteurs de l'information, de la culture et des loisirs. Cette conjoncture a pesé sur la demande de logements locatifs, si bien que le taux d'inoccupation est remonté près des niveaux élevés habituellement observés à cet endroit. Dans la zone 2 (hors du centre-ville de St. Catharines), le pourcentage de logements inoccupés est passé de 2,7 % en 2007 à 4,7 % en 2008, ce qui a également contribué à l'accroissement du taux d'inoccupation global dans la RMR, ce secteur renfermant près du tiers du parc locatif.

Taux d'inoccupation élevés dans les immeubles anciens et les appartements à loyer modique

Les taux d'inoccupation étaient plus élevés dans les immeubles relativement anciens, malgré des loyers plus abordables. Dans les ensembles construits avant 1974, la proportion d'unités vacantes a augmenté par rapport à l'an dernier. En revanche, les immeubles récents, particulièrement ceux bâtis après 1990, ont vu leur taux d'inoccupation diminuer. Dans les immeubles bâtis entre 1960 et 1974, lesquels constituent environ 41 % du parc locatif, le pourcentage de logements inoccupés est passé de 3,6 % en 2007 à 4,8 % cette année, d'où la hausse taux d'inoccupation global.

Bien que les loyers soient plus chers dans les grands immeubles, ceux-ci attirent la faveur des locataires en raison des installations dont ils disposent. Ce sont les immeubles comptant plus de 100 appartements qui ont présenté le taux d'inoccupation le plus bas : 2,4 %. Autour de 20 % des appartements locatifs se trouvent dans des immeubles d'au moins 100 unités.

La proportion de logements vacants était plus faible dans les fourchettes de loyers supérieures (800 à 899 $, et 900 $ et plus) que dans les fourchettes inférieures. Pourtant, le taux d'inoccupation des unités se louant plus de 900 $ a augmenté : de 1,5 % en 2007, il est passé à 3,3 % en 2008. Puisque cette fourchette de loyers se compare aux charges de remboursement hypothécaires d'habitations de prix modeste, certains locataires choisissent d'accéder à la propriété plutôt que de verser un loyer élevé.

Maisons en rangée : taux d'inoccupation également en hausse

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives a lui aussi augmenté : de 5,1 % en 2007, il est passé à 5,8 % cette année. La hausse s'explique par les mêmes facteurs qui sous-tendent l'accroissement du taux d'inoccupation des appartements, notamment l'accession à la propriété. Ce segment du marché, qui compte 848 unités, ne représente qu'environ 5 % du parc locatif.

Le taux de disponibilité suit l'évolution du taux d'inoccupation

Par comparaison au taux d'inoccupation, le taux de disponibilité donne une idée plus large de ce que le marché a à offrir aux locataires éventuels. En effet, il englobe les logements vacants ainsi que les logements dont le locataire actuel a donné ou reçu un avis de départ officiel, mais qui sont encore occupés et n'ont pas encore été reloué.

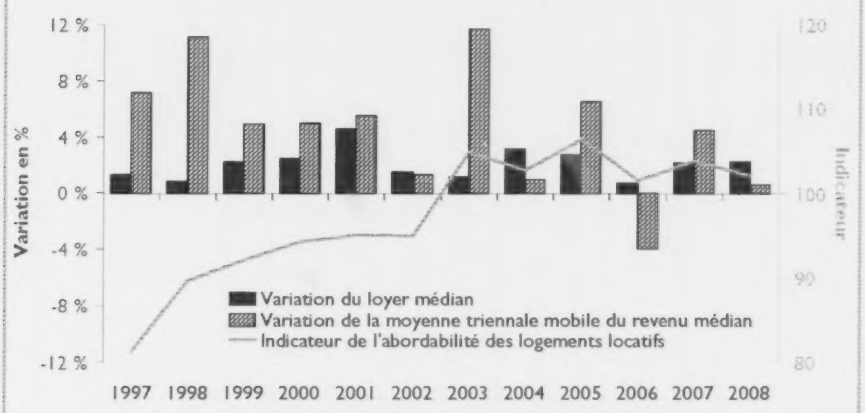
Tout comme le taux d'inoccupation, le taux de disponibilité a augmenté cette année dans la RMR de St. Catharines-Niagara. Selon l'Enquête sur les logements locatifs effectuée par la SCHL, 6,8 % des appartements locatifs étaient considérés comme disponibles en octobre 2008, contre 5,7 % un an plus tôt.

L'abordabilité s'est un peu détériorée

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. Le nouvel indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres dans le centre urbain où ils vivent. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son

Figure 5

L'abordabilité a diminué par rapport à 2007



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu), SCHL

revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier se chiffre à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

D'après l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs nouvellement établi par la SCHL, le marché locatif de St. Catharines-Niagara est devenu un peu moins abordable en 2008. En effet, le loyer médian des appartements de deux chambres a augmenté de 2,2 %, alors que le revenu médian des ménages locataires ne s'est accru que de 0,5 %. Ainsi, pour la RMR de St. Catharines-Niagara, l'indicateur s'est établi à 102 cette année, tandis qu'il était de 104 un an auparavant.

Perspectives du marché locatif

On s'attend à ce que le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée diminue légèrement en 2009 dans la RMR de St. Catharines-Niagara, pour s'établir à 4 %. Le repli attendu de l'activité économique et les mises à pied annoncées brideront la croissance du revenu, ce qui donne à penser que moins de ménages accéderont à la propriété.

Les tendances démographiques continueront d'exercer une influence importante sur le marché locatif. Le vieillissement de la population porte à croire que la demande de logements locatifs s'intensifiera. On prévoit en effet que nombreux autres ménages âgés retourneront vivre à bail, une fois leurs enfants partis de la maison. Ce mode d'occupation est plus pratique pour ces ménages, du fait qu'ils n'ont pas à se soucier de l'entretien, et qu'ils peuvent utiliser leur avoir propre foncier pour arrondir leur pension de vieillesse. Par ailleurs, les immeubles locatifs sont généralement situés près des installations dont les aînés ont besoin, notamment des services médicaux et des services de transport. Un autre facteur stimulera la demande de logements locatifs : la remontée prévue du nombre d'immigrants internationaux qui viendront s'installer dans la RMR.

Baisse du taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada en octobre 2008

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada[1] a diminué en octobre 2008 par rapport à un an auparavant, passant de 2,6 à 2,2 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2008 sont Windsor (14,6 %), St. Catharines-Niagara (4,3 %) et Oshawa (4,2 %), et ceux où on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,3 %), Victoria (0,5 %), Vancouver (0,5 %) et Regina (0,5 %).

La demande de logements locatifs a augmenté au Canada grâce au niveau élevé de la migration, à la croissance de l'emploi chez les jeunes et à l'écart important entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Malgré la construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété, la demande continue de croître sur le marché locatif.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Calgary (1 148 $), Vancouver (1 123 $), Toronto (1 095 $), Edmonton (1 034 $), Ottawa (995 $), Kelowna (967 $) et Victoria (965 $). C'est à Trois-Rivières (505 $), Saguenay (518 $) et Sherbrooke (543 $) que ces appartements se louent le moins cher en moyenne.

Une comparaison d'année en année des loyers des logements neufs et existants peut être un peu trompeuse, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres. Les plus fortes majorations ont été enregistrées à Saskatoon (20,3 %), Regina (13,5 %), Edmonton (9,2 %) et Kelowna (8,4 %). Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 2,9 % entre octobre 2007 et octobre 2008.

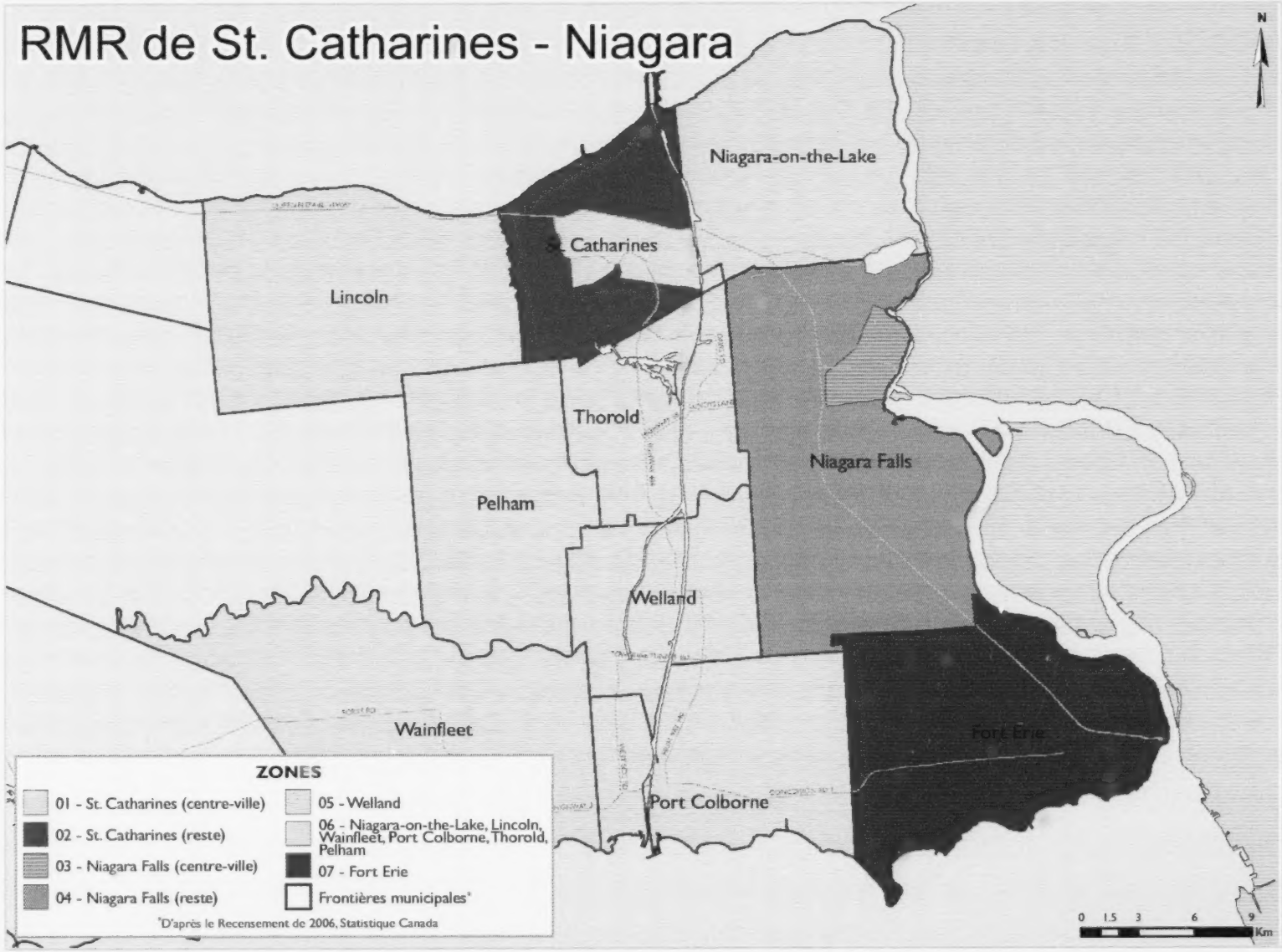
L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2008 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2008, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des dix agglomérations à l'étude. Les plus bas pourcentages ont été relevés à Regina, Toronto, Ottawa et Vancouver et les plus hauts, à Calgary (4,0 %) et Edmonton (3,4 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Regina, Saskatoon et Toronto. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, soit respectivement 1 625, 1 507 et 1 293 $ par mois. En 2008, dans tous les centres visés par l'Enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.07	oct.08
Abbotsford	2,1	2,6
Barrie	3,2	3,5
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,5	2,1
Edmonton	1,5	2,4
Gatineau	2,9	1,9
Grand Sudbury	0,6	0,7
Guelph	1,9	2,3
Halifax	3,1	3,4
Hamilton	3,5	3,2
Kelowna	0,0	0,3
Kingston	3,2	1,3
Kitchener	2,7	1,8
London	3,6	3,9
Moncton	4,3	2,4
Montréal	2,9	2,4
Oshawa	3,7	4,2
Ottawa	2,3	1,4
Peterborough	2,8	2,4
Québec	1,2	0,6
Regina	1,7	0,5
Saguenay	2,8	1,6
Saint John	5,2	3,1
Saskatoon	0,6	1,9
Sherbrooke	2,4	2,8
St. Catharines-Niagara	4,0	4,3
St. John's	2,6	0,8
Thunder Bay	3,8	2,2
Toronto	3,2	2,0
Trois-Rivières	1,5	1,7
Vancouver	0,7	0,5
Victoria	0,5	0,5
Windsor	12,8	14,6
Winnipeg	1,5	1,0
Tous les centres	**2,6**	**2,2**

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


RMR de St. Catharines - Niagara
N
Niagara-on-the-Lake
St. Catharines
Lincoln
Thorold
Niagara Falls
Pelham
Welland
Wainfleet
Fort Erie
Port Colborne
ZONES
01 - St. Catharines (centre-ville)
02 - St. Catharines (reste)
03 - Niagara Falls (centre-ville)
04 - Niagara Falls (reste)
05 - Welland
06 - Niagara-on-the-Lake, Lincoln, Wainfleet, Port Colborne, Thorold, Pelham
07 - Fort Erie
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 1.5 3 6 9
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE ST. CATHARINES-NIAGARA	
Zone 1	**St. Catharines (centre-ville)**
Zone 2	**St. Catharines (reste)**
Zones 1-2	**Ville de St. Catharines**
Zone 3	**Niagara Falls (centre-ville)**
Zone 4	**Niagara Falls (reste)**
Zones 3-4	**Ville de Niagara Falls**
Zone 5	**Welland**
Zone 6	**Niagara-on-the-Lake, Lincoln, Wainfleet, Port Colborne, Thorold, Pelham**
Zone 7	**Fort Erie**
Zones 1-7	**RMR de St. Catharines-Niagara**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambers

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambers
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1	**	**	4,5 c	4,6 c	5,8 c	5,3 c	**	2,1 c	5,6 b	4,9 c
Zone 2	**	7,0 c	2,1 a	4,3 b	2,9 a	4,8 a	4,0 c	4,8 b	2,7 a	4,7 a
St. Catharines (zones 1-2)	**	6,5 c	3,3 b	4,4 b	4,0 b	5,0 a	5,5 c	4,3 b	3,9 a	4,8 a
Zone 3	**	**	1,1 a	**	3,4 c	5,1 c	**	**	2,5 b	5,9 c
Zone 4	**	0,0 c	3,8 b	3,7 c	3,9 a	3,7 b	6,7 b	8,2 c	4,2 a	4,1 b
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	1,9 b	6,1 c	3,7 b	4,5 c	6,3 c	**	3,2 b	5,2 b
Zone 5	**	0,0 d	6,0 c	3,4 c	4,5 c	2,4 b	**	0,6 b	4,8 c	2,5 b
Zone 6	**	**	5,5 c	6,1 c	2,2 b	2,3 b	3,8 d	**	3,5 b	3,9 c
Zone 7	**	**	**	1,0 a	**	4,1 d	**	**	7,2 c	2,9 b
St. Catharines-Niagara (RMR)	**4,7 d**	**4,8 c**	**3,9 b**	**4,6 b**	**3,9 a**	**4,1 a**	**5,0 b**	**4,4 b**	**4,0 a**	**4,3 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1	495 a	538 a	650 a	666 a	780 a	798 a	911 a	881 a	709 a	722 a
Zone 2	549 b	555 a	698 a	710 a	824 a	831 a	945 a	973 a	787 a	795 a
St. Catharines (zones 1-2)	516 a	545 a	675 a	687 a	807 a	819 a	940 a	955 a	754 a	764 a
Zone 3	505 d	526 a	621 a	667 a	755 a	775 a	990 c	846 b	697 a	725 a
Zone 4	508 b	573 a	680 a	705 a	766 a	780 a	843 a	855 a	750 a	766 a
Niagara Falls (zones 3-4)	505 d	532 a	638 a	680 a	760 a	777 a	879 a	852 a	718 a	742 a
Zone 5	471 b	481 b	609 a	617 a	710 a	717 a	745 a	766 a	670 a	685 a
Zone 6	491 b	502 a	601 a	598 a	709 a	724 a	818 a	877 b	678 a	683 a
Zone 7	**	**	602 a	600 a	692 a	693 a	851 b	810 a	660 a	656 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	**505 a**	**532 a**	**648 a**	**663 a**	**765 a**	**777 a**	**869 a**	**877 a**	**721 a**	**734 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	**	171	69 c	1 510	69 c	1 309	2 c	104	152 c	3 094
Zone 2	9 c	125	67 b	1 580	114 a	2 372	22 b	462	213 a	4 540
St. Catharines (zones 1-2)	19 c	296	137 b	3 089	184 a	3 682	25 b	566	365 a	7 633
Zone 3	**	103	**	653	55 c	1 082	**	48	112 c	1 886
Zone 4	0 c	22	12 c	324	32 b	843	12 c	143	55 b	1 331
Niagara Falls (zones 3-4)	**	125	59 c	977	87 c	1 925	**	191	167 b	3 217
Zone 5	0 d	71	32 c	937	35 b	1 429	2 b	334	69 b	2 771
Zone 6	**	40	30 c	489	19 b	846	**	96	58 c	1 471
Zone 7	**	**	2 a	216	9 d	229	**	28	14 b	482
St. Catharines-Niagara (RMR)	**26 c**	**540**	**260 b**	**5 708**	**334 a**	**8 110**	**53 b**	**1 216**	**673 a**	**15 574**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1	**	**	6,8 b	8,4 b	7,8 b	7,3 b	**	3,4 d	7,8 b	7,9 b
Zone 2	**	8,9 c	4,6 b	6,6 b	4,6 a	8,0 a	6,2 c	7,2 b	4,8 a	7,4 a
St. Catharines (zones 1-2)	**	9,8 c	5,7 b	7,5 b	5,8 a	7,7 a	7,3 c	6,5 b	6,0 a	7,6 a
Zone 3	**	**	3,4 d	**	5,4 c	7,5 c	**	**	4,6 b	8,2 b
Zone 4	**	0,0 c	4,5 b	5,3 b	6,1 a	5,7 b	9,1 b	11,5 d	6,0 a	6,2 b
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	3,7 c	7,9 c	5,7 b	6,7 b	8,1 b	12,9 d	5,2 a	7,4 b
Zone 5	**	0,0 d	6,5 c	4,7 c	5,3 c	5,3 c	3,9 d	4,0 d	5,7 c	4,8 b
Zone 6	**	**	5,9 b	8,1 c	3,8 b	3,7 c	3,8 d	**	4,6 b	5,4 b
Zone 7	**	**	**	2,6 c	**	6,4 c	**	**	7,2 c	4,8 b
St. Catharines-Niagara (RMR)	**8,5 c**	**7,3 c**	**5,6 a**	**7,0 a**	**5,5 a**	**6,6 a**	**6,3 b**	**6,7 b**	**5,7 a**	**6,8 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
Zone 1	++	4,0 d	1,4 d	2,2 b	1,3 d	2,3 c	**	**	1,1 d	2,2 b
Zone 2	5,7 d	1,6 b	1,8 c	1,7 a	2,0 a	2,0 a	++	3,4 d	1,9 b	1,5 a
St. Catharines (zones 1-2)	5,0 d	2,3 c	1,7 c	1,9 a	1,7 b	2,1 a	++	3,4 c	1,5 c	1,7 b
Zone 3	**	**	3,2 d	3,1 d	2,1 c	2,7 b	**	**	2,8 c	2,5 b
Zone 4	++	**	1,2 d	4,4 b	1,2 a	2,8 b	2,4 c	**	1,1 a	2,6 b
Niagara Falls (zones 3-4)	4,1 d	++	2,5 c	3,6 c	1,8 b	2,7 a	2,7 c	1,3 d	2,2 b	2,6 a
Zone 5	**	**	1,8 a	1,9 b	1,9 a	1,7 b	2,7 c	++	1,6 a	1,5 b
Zone 6	**	**	3,1 c	2,2 b	2,9 b	1,8 b	**	**	3,7 b	1,4 a
Zone 7	**	**	**	**	++	++	**	**	1,5 c	++
St. Catharines-Niagara (RMR)	**4,3 d**	**2,0 c**	**2,0 a**	**2,2 a**	**1,8 a**	**2,1 a**	**2,3 c**	**1,9 b**	**1,9 a**	**1,8 a**

[1] L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
St. Catharines-Niagara (RMR)										
Avant 1940	**	**	4,3 d	**	**	**	**	**	6,0 c	7,3 c
1940 à 1959	**	**	**	**	5,8 d	**	**	**	6,4 c	7,6 c
1960 à 1974	**	7,1 c	3,8 c	4,3 c	3,4 b	5,0 b	4,0 c	5,0 b	3,6 b	4,8 b
1975 à 1989	**	**	3,2 b	3,0 b	3,2 a	2,2 a	4,8 b	2,4 b	3,3 a	2,5 a
1990 à 1999	**	**	3,3 b	2,2 c	3,8 b	0,7 a	**	**	3,5 a	1,3 a
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	a.l.e.	**	**	**
Tous les immeubles	4,7 d	4,8 c	3,9 b	4,6 b	3,9 a	4,1 a	5,0 b	4,4 b	4,0 a	4,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
St. Catharines-Niagara (RMR)										
Avant 1940	523 d	527 a	557 a	563 a	672 a	694 a	888 c	812 b	617 a	629 a
1940 à 1959	472 b	537 a	566 a	612 a	658 a	706 a	850 c	881 c	627 a	656 a
1960 à 1974	492 a	528 a	651 a	668 a	762 a	763 a	854 a	862 a	725 a	733 a
1975 à 1989	541 a	559 a	690 a	702 a	812 a	819 a	884 a	908 a	767 a	780 a
1990 à 1999	455 c	**	687 a	697 a	805 a	856 b	**	**	752 a	780 a
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	a.l.e.	**	**	**
Tous les immeubles	505 a	532 a	648 a	663 a	765 a	777 a	869 a	877 a	721 a	734 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
St. Catharines-Niagara (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	7,3 c	**	**	**	5,8 d	**	7,8 c	6,8 c
6 à 19 unités	3,6 d	5,4 d	4,6 c	5,5 c	4,7 c	4,7 c	**	**	4,6 b	5,2 b
20 à 49 unités	5,8 d	**	2,8 a	2,5 a	2,8 a	3,6 a	6,0 a	5,7 b	3,1 a	3,3 a
50 à 99 unités	0,0 d	**	1,6 b	3,3 b	2,2 a	4,5 a	5,1 b	7,1 a	2,1 a	4,3 a
100 unités et +	0,0 d	1,3 a	3,8 d	3,1 a	3,5 b	2,3 a	3,0 b	1,1 a	3,5 c	2,4 a
Tous les immeubles	4,7 d	4,8 c	3,9 b	4,6 b	3,9 a	4,1 a	5,0 b	4,4 b	4,0 a	4,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
St. Catharines-Niagara (RMR)										
3 à 5 unités	449 b	522 a	544 a	570 a	641 a	655 a	781 b	793 b	615 a	638 a
6 à 19 unités	517 b	514 a	589 a	597 a	696 a	700 a	815 b	804 b	646 a	652 a
20 à 49 unités	486 a	542 b	670 a	688 a	779 a	804 a	878 a	928 a	741 a	767 a
50 à 99 unités	561 b	569 a	716 a	730 a	837 a	852 a	931 a	936 a	796 a	810 a
100 unités et +	599 a	576 a	706 a	711 a	820 a	820 a	936 a	923 a	788 a	781 a
Tous les immeubles	505 a	532 a	648 a	663 a	765 a	777 a	869 a	877 a	721 a	734 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de St. Catharines Niagara

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1	**	**	5,5 d	3,9 c	3,6 c	2,4 a	3,1 b	1,2 a	**	8,4 a
Zone 2	**	**	5,9 c	4,6 d	2,6 a	3,4 b	2,5 b	9,7 a	1,8 a	0,9 a
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	5,6 c	4,2 c	3,1 b	2,9 a	2,7 a	7,4 a	2,8 a	2,6 a
Zone 3	**	**	3,1 d	**	2,0 a	6,9 a	0,9 a	1,7 c	a.l.u.	a.l.u.
Zone 4	**	**	5,2 b	**	3,7 a	4,6 b	3,0 a	2,2 a	a.l.u.	a.l.u.
Niagara Falls (zones 3-4)	5,7 d	**	3,7 d	8,0 c	3,2 a	5,3 a	1,7 a	1,9 b	a.l.u.	a.l.u.
Zone 5	**	**	4,4 d	2,8 c	4,4 c	4,1 c	1,7 a	0,2 a	6,0 a	1,9 a
Zone 6	9,6 c	**	3,5 d	6,1 c	1,0 a	0,3 b	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 7	**	4,0 d	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
St. Catharines-Niagara (RMR)	**7,8 c**	**6,8 c**	**4,6 b**	**5,2 b**	**3,1 a**	**3,3 a**	**2,1 a**	**4,3 a**	**3,5 c**	**2,4 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de St. Catharines Niagara

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
St. Catharines-Niagara (RMR)										
Moins de 500 $	**	**	**	3,7 d	**	0,0 d	**	**	**	3,2 d
500 à 599 $	3,3 d	**	3,8 c	6,3 c	**	**	**	**	5,8 c	5,4 c
600 à 699 $	**	1,1 d	3,9 c	6,5 b	4,9 c	5,6 c	**	**	4,4 b	5,8 b
700 à 799 $	**	**	1,6 b	2,8 b	4,6 b	6,4 b	**	**	3,7 b	5,1 b
800 à 899 $	a.l.e.	**	3,3 c	0,8 a	2,4 a	2,8 a	8,1 b	2,6 c	3,1 a	2,6 a
900 $ et +	**	a.l.e.	**	**	0,8 a	1,7 a	2,6 c	6,0 b	1,5 b	3,3 b
Toutes les fourchettes	4,7 d	4,8 c	3,9 b	4,6 b	3,9 a	4,1 a	5,0 b	4,4 b	4,0 a	4,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	a.l.e.	**	a.l.u.	a.l.u.	**	2,5 a	**	4,1 a	**	3,5 a
St. Catharines (zones 1-2)	a.l.e.	**	a.l.u.	a.l.u.	**	2,5 a	6,5 c	7,1 a	5,4 c	5,8 a
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	a.l.e.	**	**
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	9,7 c	11,0 a	7,3 c	9,7 a
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	**	6,0 a	**	1,6 a	9,5 c	11,0 c	6,9 c	8,1 b
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	3,7 a	**	3,9 a
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,0 a	**	0,0 a	**
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	4,2 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	**a.l.e.**	**	**	8,1 a	**	2,0 a	6,0 c	7,0 a	5,1 c	5,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	a.l.e.	**	a.l.u.	a.l.u.	**	782 a	**	883 a	**	842 a
St. Catharines (zones 1-2)	a.l.e.	**	a.l.u.	a.l.u.	**	782 a	863 a	851 a	852 b	830 a
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	a.l.e.	**	**
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	767 a	861 a	753 a	822 a
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	643 a	620 a	733 a	738 a	766 a	861 b	749 a	806 a
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.e.	**	**	**	**	**	**
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	866 a	**	834 a	**
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	850 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	**a.l.e.**	**	**610 a**	**620 b**	**761 b**	**764 a**	**798 a**	**836 a**	**785 a**	**811 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	**	**	a.l.u.	a.l.u.	3 a	118	8 a	196	11 a	315
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	a.l.u.	a.l.u.	3 a	118	20 a	280	23 a	399
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	**	**
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	16 a	148	18 a	188
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	1 a	17	1 a	62	16 c	148	18 b	227
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	6 a	164	7 a	178
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	1 a	24
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	**2 a**	**25**	**4 a**	**200**	**43 a**	**622**	**49 a**	**848**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	a.l.e.	**	a.l.u.	a.l.u.	**	8,5 a	**	6,6 a	**	7,3 a
St. Catharines (zones 1-2)	a.l.e.	**	a.l.u.	a.l.u.	**	8,5 a	7,6 b	10,7 a	7,5 c	10,0 a
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	a.l.e.	**	**
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	9,7 c	11,0 a	7,3 c	9,7 a
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	**	6,0 a	**	3,5 a	9,5 c	11,0 c	6,9 c	8,6 b
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	5,5 a	**	5,6 a
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,0 a	**	0,0 a	**
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.e.	**	a.l.e.	**	a.l.e.	4,2 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	**a.l.e.**	**	**	**8,1 a**	**	**6,1 a**	**6,5 b**	**9,0 a**	**6,1 c**	**8,3 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 2	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	2,5 a	**	2,1 a	**	3,5 a
St. Catharines (zones 1-2)	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	2,5 a	**	0,8 a	**	1,5 a
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Niagara Falls (zones 3-4)	a.l.u.	a.l.u.	**	1,1 a	**	1,5 a	**	**	**	**
Zone 5	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	6,5 a	**	8,4 a	**
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
St. Catharines-Niagara (RMR)	**	**	**	**	**	**1,6 a**	**	**4,2 d**	**	**4,2 d**

[1]L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1	**	**	4,5 c	4,6 c	5,8 c	5,3 c	13,1 c	7,6 c	5,8 b	5,2 c
Zone 2	**	6,9 c	2,1 a	4,3 b	2,8 a	4,7 a	4,1 c	4,6 a	2,8 a	4,6 a
St. Catharines (zones 1-2)	**	6,5 c	3,3 b	4,4 b	3,9 b	4,9 a	5,8 b	5,3 b	4,0 a	4,8 a
Zone 3	**	**	1,1 a	**	3,5 c	5,0 c	**	**	2,5 b	5,8 c
Zone 4	**	0,0 c	3,6 b	3,8 b	3,7 a	3,7 b	8,4 b	9,6 b	4,7 a	4,8 b
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	1,8 b	6,1 c	3,6 b	4,4 b	7,8 c	10,7 c	3,5 b	5,4 b
Zone 5	**	0,0 d	6,1 c	3,5 c	4,4 c	2,4 b	2,9 c	1,6 c	4,7 c	2,6 a
Zone 6	**	**	5,5 c	6,1 c	2,2 b	2,3 b	3,3 c	3,5 d	3,4 b	3,9 c
Zone 7	**	**	**	1,0 a	**	3,9 d	**	**	7,2 c	2,9 b
St. Catharines-Niagara (RMR)	**4,7 d**	**4,7 c**	**3,9 b**	**4,6 b**	**3,8 a**	**4,1 a**	**5,3 b**	**5,2 b**	**4,0 a**	**4,4 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1	495 a	538 a	650 a	666 a	780 a	798 a	851 a	841 a	711 a	724 a
Zone 2	549 b	554 a	698 a	710 a	824 a	829 a	931 a	949 a	792 a	798 a
St. Catharines (zones 1-2)	516 a	545 a	675 a	687 a	807 a	818 a	915 a	923 a	759 a	767 a
Zone 3	505 d	526 a	621 a	667 a	755 a	774 a	967 c	846 b	697 a	725 a
Zone 4	508 b	573 a	678 a	701 a	764 a	779 a	799 a	858 a	751 a	773 a
Niagara Falls (zones 3-4)	505 d	532 a	638 a	679 a	759 a	776 a	820 a	856 a	720 a	746 a
Zone 5	471 b	481 b	609 a	617 a	709 a	717 a	735 a	759 a	672 a	685 a
Zone 6	491 b	502 a	601 a	598 a	710 a	724 a	824 a	880 b	680 a	685 a
Zone 7	**	**	602 a	600 a	692 a	698 a	851 b	829 a	660 a	666 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	**505 a**	**532 a**	**648 a**	**663 a**	**765 a**	**776 a**	**844 a**	**865 a**	**725 a**	**737 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008, selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	**	171	69 c	1 510	69 c	1 309	14 c	188	164 c	3 178
Zone 2	9 c	126	67 b	1 580	117 a	2 490	30 a	658	224 a	4 855
St. Catharines (zones 1-2)	19 c	297	137 b	3 089	187 a	3 800	45 b	846	388 a	8 032
Zone 3	**	103	**	656	55 c	1 118	**	48	112 c	1 925
Zone 4	0 c	22	13 b	337	33 b	869	28 b	291	73 b	1 519
Niagara Falls (zones 3-4)	**	125	60 c	993	88 b	1 987	36 c	339	185 b	3 444
Zone 5	0 d	71	33 c	945	35 b	1 435	8 c	498	76 a	2 949
Zone 6	**	40	30 c	489	19 b	852	4 d	110	58 c	1 491
Zone 7	**	**	2 a	216	9 d	237	**	44	15 b	506
St. Catharines-Niagara (RMR)	**26 c**	**541**	**262 b**	**5 733**	**338 a**	**8 310**	**96 b**	**1 838**	**722 a**	**16 422**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines Niagara

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 1	**	**	6,8 b	8,4 b	7,8 b	7,3 b	13,6 c	10,9 d	8,0 b	8,2 b
Zone 2	**	8,8 c	4,6 b	6,6 b	4,7 b	8,0 a	5,9 b	7,0 a	4,9 a	7,4 a
St. Catharines (zones 1-2)	**	9,8 c	5,7 b	7,5 b	5,9 b	7,7 a	7,4 b	7,9 a	6,1 a	7,7 a
Zone 3	**	**	3,3 d	**	5,4 c	7,4 c	**	**	4,6 b	8,1 b
Zone 4	**	0,0 c	4,3 b	5,4 b	5,8 a	5,7 b	9,4 b	11,2 c	6,2 a	6,6 a
Niagara Falls (zones 3-4)	**	**	3,6 c	7,8 c	5,6 b	6,6 b	8,8 b	12,1 c	5,3 a	7,4 b
Zone 5	**	0,0 d	6,6 c	4,8 c	5,2 c	5,3 c	3,1 d	4,5 d	5,5 c	4,9 b
Zone 6	**	**	5,9 b	8,1 c	3,7 b	3,7 c	3,3 c	3,5 d	4,6 b	5,4 b
Zone 7	**	**	**	2,6 c	**	6,2 c	**	**	7,2 c	4,7 b
St. Catharines-Niagara (RMR)	**8,5 c**	**7,3 c**	**5,6 a**	**7,0 a**	**5,5 a**	**6,6 a**	**6,4 b**	**7,5 a**	**5,7 a**	**6,8 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres

RMR de St. Catharines Niagara

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
Zone 1	++	4,0 d	1,4 d	2,2 b	1,3 d	2,3 c	**	**	1,1 d	2,1 b
Zone 2	5,7 d	1,6 b	1,8 c	1,7 a	2,0 b	2,0 a	++	3,3 c	1,8 b	1,5 c
St. Catharines (zones 1-2)	5,0 d	2,3 c	1,7 c	1,9 a	1,7 b	2,1 a	++	3,1 b	1,5 c	1,7 b
Zone 3	**	**	3,2 d	3,0 c	2,1 c	2,7 b	**	**	2,8 c	2,5 b
Zone 4	++	**	1,4 d	4,4 b	1,2 a	2,8 b	**	**	3,5 d	3,7 d
Niagara Falls (zones 3-4)	4,1 d	++	2,5 c	3,6 c	1,7 b	2,7 a	5,7 d	**	3,1 d	3,0 c
Zone 5	**	**	1,8 a	1,9 b	1,9 a	1,7 b	2,7 c	++	1,6 a	1,5 b
Zone 6	**	**	3,1 c	2,2 b	3,0 c	1,8 b	**	2,3 c	3,8 b	1,4 a
Zone 7	**	**	**	**	++	++	**	**	1,5 c	++
St. Catharines-Niagara (RMR)	**4,3 d**	**2,0 c**	**2,0 a**	**2,2 a**	**1,9 a**	**2,1 a**	**2,7 c**	**2,1 b**	**2,1 a**	**1,9 a**

[1] L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2008, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007 et 2008..

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.

Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64453_2008_A01